



דניה | **שי**
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

H1 - 2023



מצגת זו הוכנה על ידי דניה סיבוס בע"מ כמצגת כללית אודות החברה וחברות הקבוצה ("החברה"). המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח מידע עצמאיים. המצגת נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ו/או תפרסם החברה לציבור, ובייחוד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם ביום 6.3.2023 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2023, אשר מפורסם בד בבד עם מצגת זו. המידע הכלול במצגת זו אינו שלם וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה. בנוסף לאמור לעיל, מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי ואין בה כדי להוות תחליף ליעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

DUO
סמל דרום



פרוייקטי
זכינות
PPP

מאות
ק"מ
כבישים
נסללו

מאות
גשרים
נבנו

עשרות
ק"מ
מנהרות
הוקמו

מליוני
מ"ר שטחי
מסחר, ציבורי
ומשרדים
בוצעו בעשור
האחרון

עשרות אלפי
יחידות דיור
נמסרו
בעשור
האחרון

80
פרוייקטים
במקביל

פעילות
בינלאומית
ב- 3 מדינות

מערכות
אלקטרו-
מכניות
ומיזוג אויר

גאוטכניקה
וביסוס קרקע

מפעלי
תעשייה

אלפי דירות
ביזמות
בשנים
האחרונות

מעל 2,000
עובדים

חוסן פיננסי



מומנט אזורים
בת ים



אסטרטגיה עסקית



יציבות פיננסית מבנה המאזן

שמאפשר צמיחה גם בסביבת ריבית עולה



עליית הריבית והאינפלציה במשק

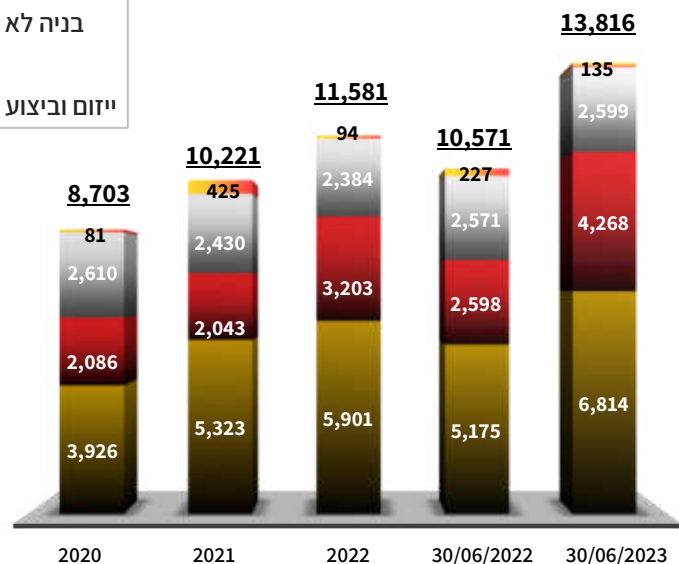


בצמיחה פיננסית

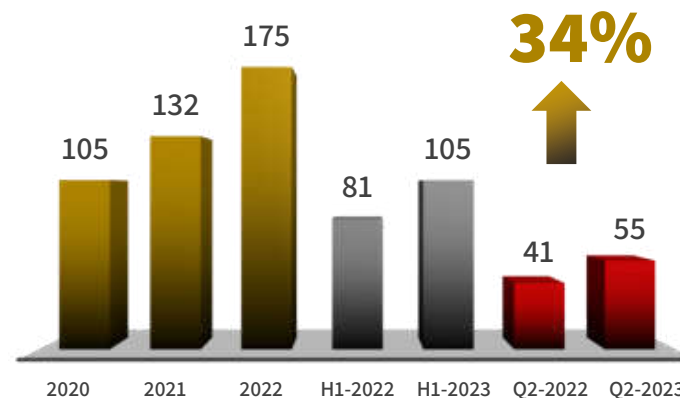
(במיליוני ש"ח)

- בניה למגורים
- בניה לא למגורים
- תשתיות
- ייזום וביצוע למגורים

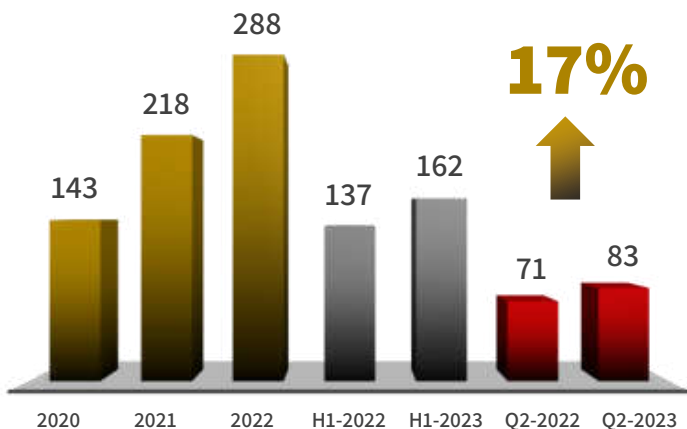
צבר הזמנות



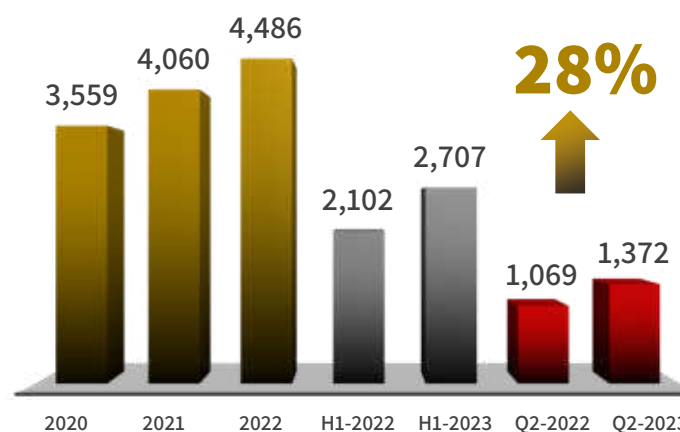
רווח נקי



EBITDA



הכנסות



הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-

105
מיליוני ש"ח

מאזן התחייבויות והון

30.6.2023

(באלפי ש"ח)

31.12.2022	30.6.2023	
2,297,570	2,555,624	סך המאזן
1,904,307	2,196,679	סה"כ נכסים שוטפים
115,325	76,908	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
70,664	75,749	מלאי מקרקעין
207,274	206,288	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
393,263	358,945	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,529,074	1,741,899	סה"כ התחייבויות שוטפות
63,597	64,807	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
704,899	748,918	הון



צבר הזמנות מאוחד לפי מגזרי פעילות

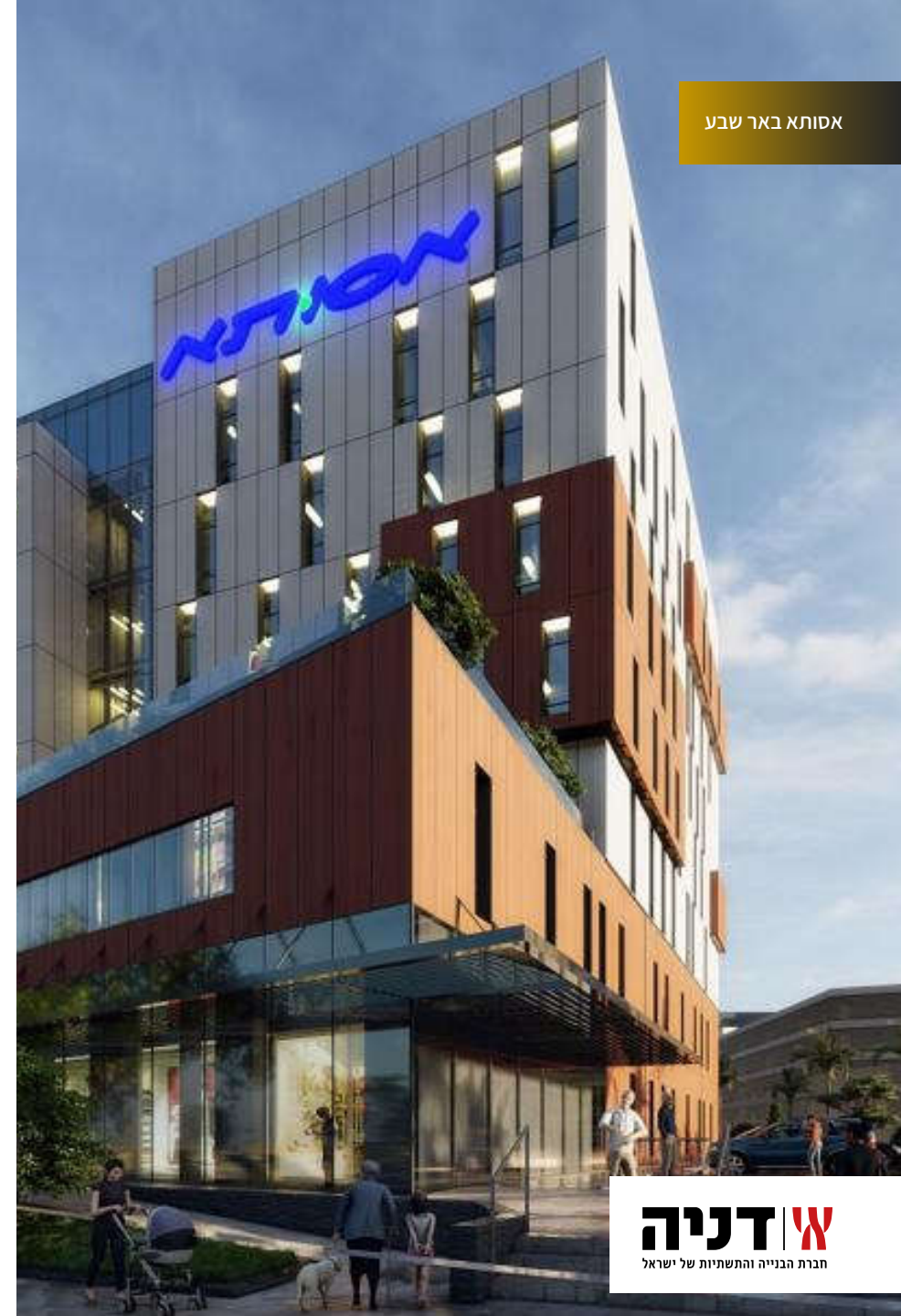
(במיליוני ש"ח)

יתרת צבר

2020	2021	2022	30.6.2023	
3,926	5,323	5,901	6,814	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	4,268	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,599	תשתיות
81	425	94	135	ייזום וביצוע למגורים
8,703	10,221	11,581	13,816	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

החל מיום 30 ביוני 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 817 מיליון ש"ח

עדכון

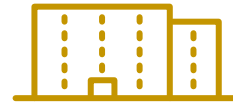




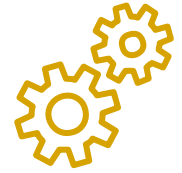
ייזום וביצוע
למגורים



בניה
למגורים



בניה
לא למגורים



תשתיות



מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

ייזום וביצוע
מגורים

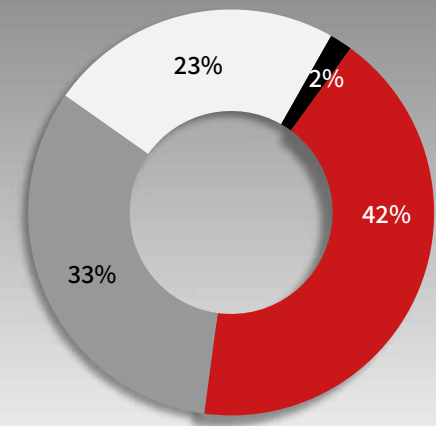
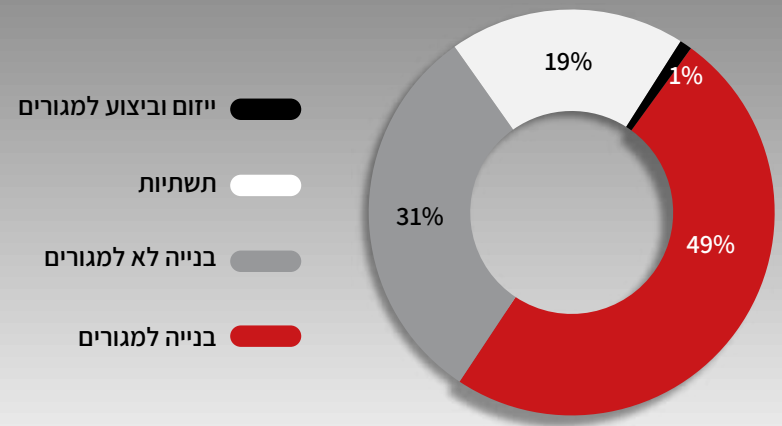
תשתיות

בניה
לא למגורים

בניה
למגורים

צבר ל- 30.6.23
13.8 מיליארד ש"ח

הכנסות H1-2023
כ- 2.7 מיליארד ש"ח

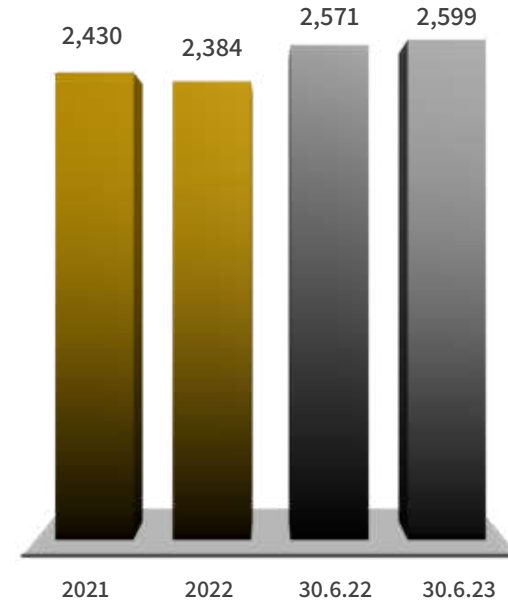




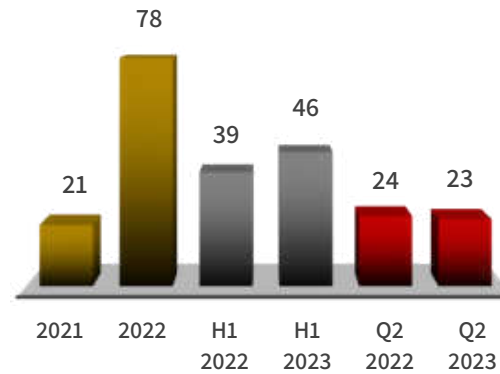
תשתיות

צבר
הזמנות
הכנסות
ורוחיות
(מש"ח)

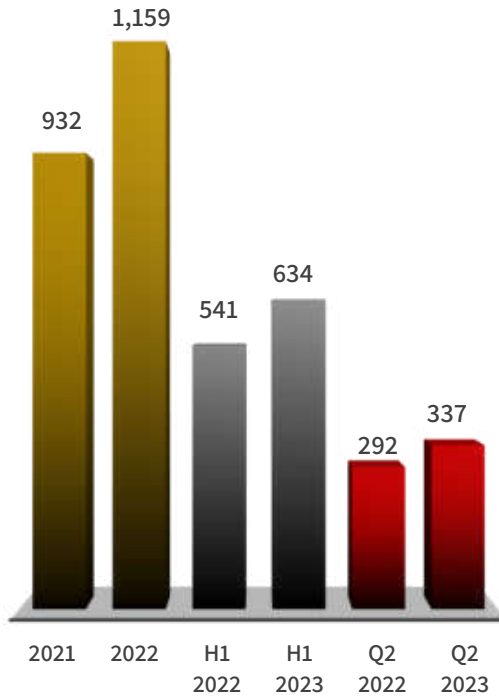
צבר



רווח גולמי



הכנסות





נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

היקף כספי מוערך	886 מ"ח
שיעור גמר	33%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2025



מסילה רביעית מקטע איילון

היקף כספי מוערך	490 מ"ח
שיעור גמר	0%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2, 2029



תשתיות

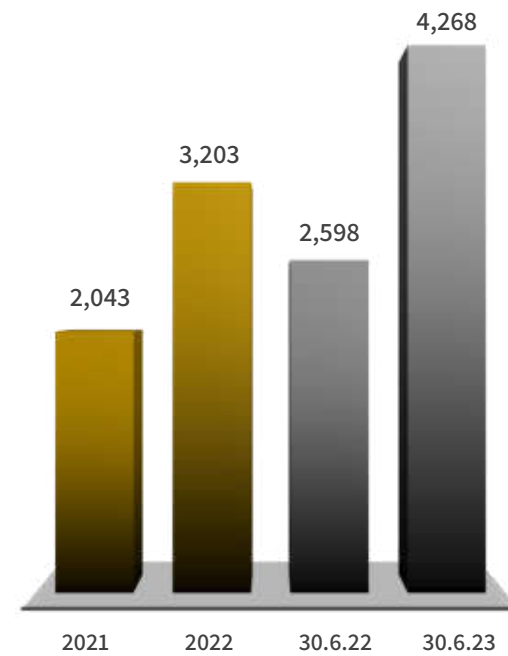
פרויקטים
בולטים



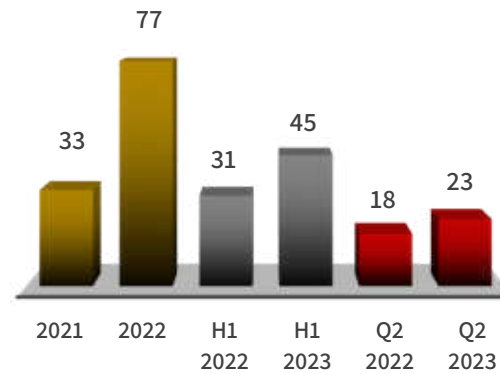
בניה לא
למגורים

צבר
הזמנות
הכנסות
ורוחיות
(מש"ח)

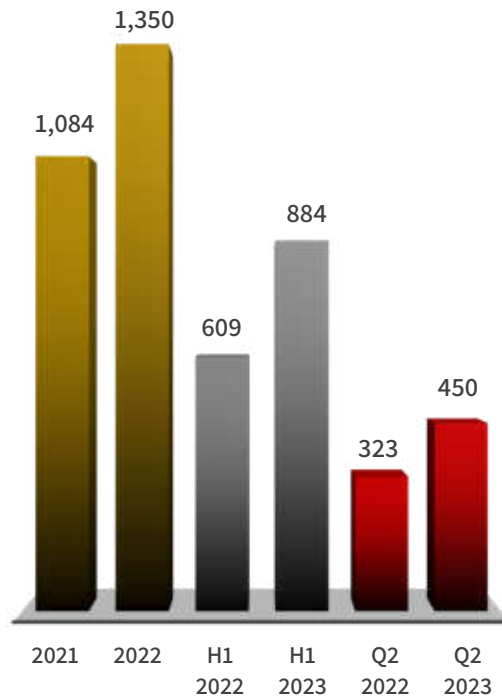
צבר



רווח גולמי



הכנסות





בניה לא
למגורים

פרויקטים
בולטים



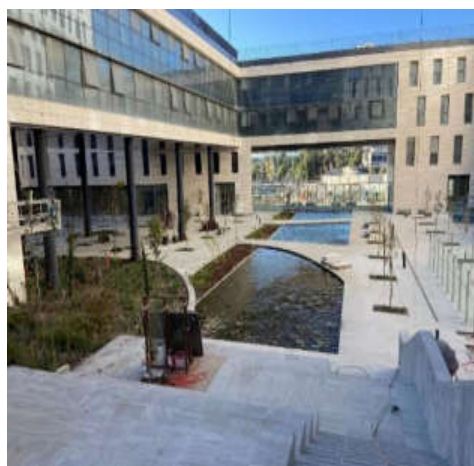
מתחם ה- 1000 ראשון לציון

היקף כספי מוערך	475 מ"ח
שיעור גמר	0%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3, 2026



TOHA 2

היקף כספי מוערך	532 מ"ח
שיעור גמר	14%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3, 2026



משרד המשפטים

היקף כספי מוערך	548 מ"ח
שיעור גמר	98%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4, 2023



קרית הממשלה המחוזית / י-ם

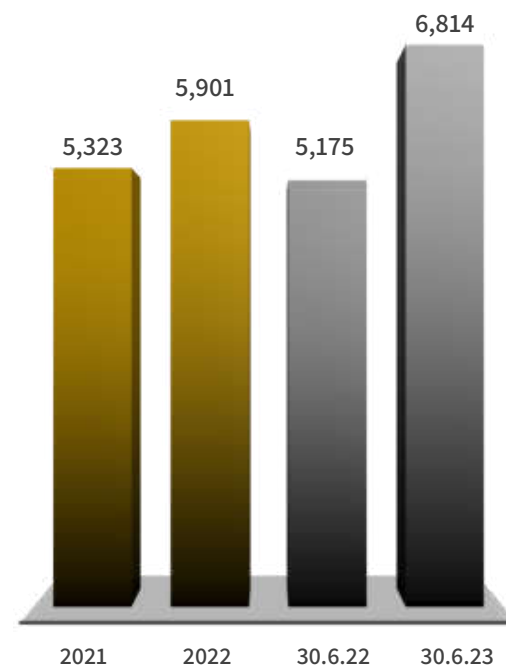
היקף כספי מוערך	567 מ"ח
שיעור גמר	57%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3, 2024



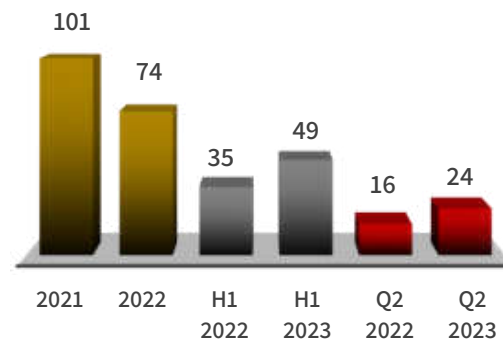
בניה
למגורים

צבר
הזמנות
הכנסות
ורוחיות
(מש"ח)

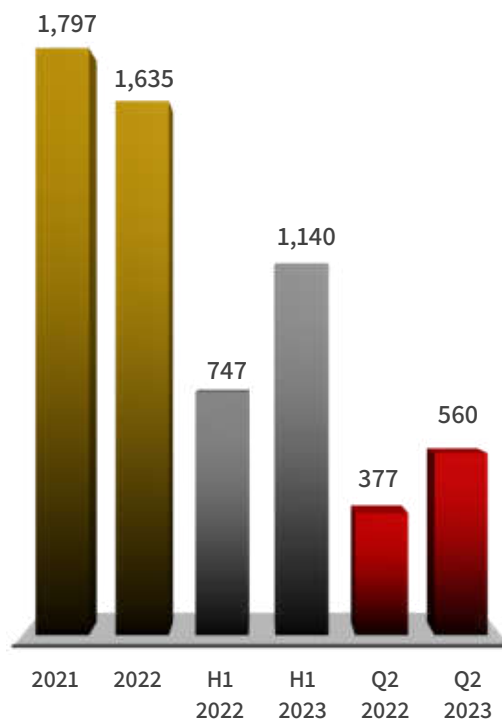
צבר



רווח גולמי



הכנסות





UPPER HOUSE

יד אליהו

היקף כספי מוערך 636 מ"ח

שיעור גמר 53%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2025



אאורה

רמת חן

היקף כספי מוערך 602 מ"ח

שיעור גמר 5%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2026



כרמי הנדיב

שלב א+ב

היקף כספי מוערך 494 מ"ח

שיעור גמר 14%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



קרוסו ירושלים

פינוי בינוי

היקף כספי מוערך 438 מ"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2027



בת-ים MOMENT

השבטים

היקף כספי מוערך 753 מ"ח

שיעור גמר 21%

מועד השלמה צפוי רבעון 1, 2025



DUO

סמל דרום *

היקף כספי מוערך 461 מ"ח

שיעור גמר 9%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2027



בנייה
למגורים

פרויקטים
בולטים



מגדלי TLV

תל אביב - מגדל 4

היקף כספי מוערך 515 מ"ש"ח

שיעור גמר 48%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2025



מגדלי TLV

תל אביב - מגדל 3

היקף כספי מוערך 480 מ"ש"ח

שיעור גמר 98%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2023



אורה

רמת השרון - שלב ב'

היקף כספי מוערך 446 מ"ש"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 2, 2027



גינדי רמת אפעל

היקף כספי מוערך 600 מ"ש"ח

שיעור גמר 0%

מועד השלמה צפוי רבעון 4, 2026



נופי בן שמן

היקף כספי מוערך 427 מ"ש"ח

שיעור גמר 51%

מועד השלמה צפוי רבעון 3, 2024



בנייה
למגורים

פרויקטים
בולטים

(המשך)

פרויקטים יזמיים

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור שנמכרו	מועד השלמה צפוי
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	423	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	96	2023
טימישוארה בניין I	רומניה	100%	116	77	2023
טימישוארה בניין H	רומניה	100%	116	17	2024
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	377	367	הסתיים
SWOMIN - שלב א'	פולין	100%	20	2	2024



ייזום וביצוע
למגורים

חוזקות יזמיות

מימון קרקע
מהון עצמי

ללא חוב
פרויקטלי

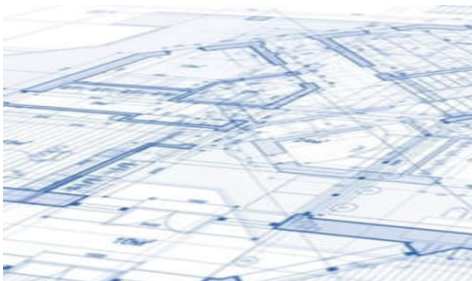
אין חשיפה
לעליית ריבית



DENYA LAKE

שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ- 77 יח"ד
צמודות קרקע

- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 77 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע
- ❖ עלות הקרקע: 18 מ"ש"ח
- ❖ לאחר תאריך המאזן התקבל אישור בניה



DENYA CORBEANCA

שטח בשכונת קורביאנקה בגודל של 223 א'
מ"ר, לבניית כ- 350 יח"ד צמודות קרקע

- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 350 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע
- ❖ עלות הקרקע: 14 מ"ש"ח
- ❖ התקבל אישור תב"ע



PRAGA

בניה רוויה בסמוך לביה"ס האמריקאי
בשכונת פיפרה. מורכב מארבעה שלבים
בהיקף כולל של כ- 100 מ' אירו

- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 900 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 25 מ"ש"ח
- ❖ צפוי להתקבל בקרוב אישור תב"ע



DENYA FOREST - BLOC H

בניין 3 מתוך 3, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד
ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה
החלה במהלך 2022 ותסתיים ב- Q4-2024

- ❖ מיקום: טימישווארה
- ❖ היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 3 מ"ש"ח
- ❖ בבניה



SWOMIN Denya Spring View

שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה,
לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, שלב א'
20 יח"ד

- ❖ מיקום: וורשה
- ❖ היקף הפרויקט: 148 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 11 מ"ש"ח
- ❖ קיים אישור בניה



DENYA FOREST - BLOC I

בניין 2 מתוך 3, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד
ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה
החלה במהלך 2021 ותסתיים ב- Q3-2023

- ❖ מיקום: טימישווארה
- ❖ היקף הפרויקט: 116 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 3 מ"ש"ח
- ❖ בבניה



יזום וביצוע למגורים

פרויקטים בולטים

הוגשו הצעות במכרז

רכבת קלה



רכבת קלה נצרת-חיפה (נופית)

45% החזקה בזכיון

05/2023 הוגשה הצעה במכרז



רכבת קלה י-ם (קו כחול)

47.5% החזקה בזכיון

08/2022 הוגשה הצעה במכרז

בשלב הקמה / תפעול

כבישים



נתיבים מהירים

25% החזקה בזכיון

50% החזקה בקבלן

11/2022 צו תחילת העבודות



נתיבי היובל

15% החזקה אפקטיבית בזכיון

100% החזקה במפעיל

עד 2031 תקופת הזיכיון



זכיינות

פרויקטים
זכייניים

תודה רבה!

אי | דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

מגדלי הצעירים

